



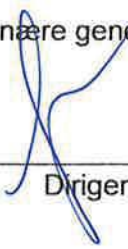
addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

K/S Katrineholm III
c/o Stagsted Properties ApS
Flæsketorvet 68, 1.
1711 København V

(CVR-nr. 30 72 63 08)

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/03 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side**Selskabsoplysninger****2****Påtegninger**

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors erklæringer

4**Ledelsesberetning**

Beretning

5**Koncern- og årsregnskab for 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

11

Balance

12

Noter

14

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Katrineholm III
c/o Stagsted Properties ApS
Flæsketorvet 68, 1.
1711 København V

CVR-nr.: 30 72 63 08
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2015

Bestyrelse Svend Aage Dreist Hansen
Bent Tredal
Frank Ewert

Datterselskab K/S Heden - Katrineholm

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Katrineholm III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 26. februar 2016

Bestyrelse

Svend Aage Dreist Hansen

Bent Tredal

Frank Ewert

Til kommanditisterne i K/S Katrineholm III**Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Katrineholm III for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i koncernregnskabet og årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til omtale i koncernregnskabet, note 1 om særlige oplysninger til årsregnskabet, samt note 10 om materielle anlægsaktiver, hvori ledelsen redegør for principperne for opgørelsen af dagsværdien af investeringsejendommen og forudsætningerne herfor. Derudover redegøres der for koncernens evne til at fortsætte driften.

Uden at modificere vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på usikkerheden af værdiansættelsen af moderselskabets kapitalandele i tilknyttet virksomhed. Usikkerheden henføres til værdiansættelse af investeringsejendommen, hvormed der henvises til omtale i koncernregnskabet note 1 om særlige oplysninger til årsregnskabet samt note 10 om materielle anlægsaktiver, hvori ledelsen redegør for principperne for opgørelsen af dagsværdien af investeringsejendommen og forudsætningerne herfor.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Køge, den 26. februar 2016

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Søren Nielsen
statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Ametisten Katrineholm, beliggende Österleden 1-3, S 641 49 Katrineholm, Sverige.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af koncernens investeringsejendom er baseret på vurdering fra eksterne vurderingsmænd. Værdiansættelsen af er forbundet med usikkerhed. Der henvises til note 1 og note 10, hvori der redegøres for principperne for opgørelsen af dagsværdien af investeringsejendommen og forudsætningerne herfor.

Årets udvikling i koncernens og moderselskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 52.436. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2015 og balancen pr. 31. december 2015.

Årets resultat vurderes af ledelsen som mindre tilfredsstillende.

Året har været præget af at de tidligere lejere er fraflyttet lejemålene samt at der er modtaget kompensation i denne forbindelse. Derudover er der anvendt ressourcer på indgåelse af aftaler med nye lejere mv.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der i datterselskabet indgået ny aftale om langfristet finansiering. Der arbejdes på at indgå aftaler med nye lejere for de ledige lejemål. En aftale vurderes at være nært forestående.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet øvrige betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for K/S Katrineholm III er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

KONCERNREGNSKABET

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden K/S Katrineholm III samt virksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori modervirksomheden gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og ikke-realiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Modervirksomhedens kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med modervirksomhedens andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Herunder fradrages eventuelle besluttede omstrukturingshensættelser vedrørende den overtagne virksomhed. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid, dog højst over 20 år. Resterende negative forskelsbeløb indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter som negativ goodwill. Beløb, der kan henføres til forventede tab eller omkostninger, indregnes som indtægt i resultatopgørelsen i takt med, at de forhold, der ligger til grund herfor, realiseres. Opstår der negativ goodwill, der ikke relaterer sig til forventede tab eller omkostninger, indregnes et beløb, svarende til dagsværdien af ikke-monetære aktiver i resultatopgørelsen over de ikke-monetære aktivers gennemsnitlige levetid.

Positive og negative forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder kan, som følge af ændring i indregning og måling af nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Afskrivning på goodwill allokeres i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwill relaterer sig til.

RESULTATOPGØRELSEN

Overskud af investeringsejendom

Overskud af investeringsejendom omfatter årets lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger. Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, el, vand, varme, ejendomsservice samt fællesudgifter. Omkostningsrefusioner fra lejerne vedrørende omkostninger til el, vand, varme og fællesudgifter modregnes i driftsomkostningerne.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer på investeringsejendomme omfatter årets op- og nedskrivninger samt tilbageførsel af tidligere års op- og nedskrivninger samt regulering til dagsværdi.

Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme

Værdireguleringer på gæld omfatter årets op- og nedskrivninger samt tilbageførsel af tidligere års op- og nedskrivninger samt regulering af gæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger dækker omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter årets omkostninger til lønninger og gager, pensioner samt øvrige personaleomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Efterfølgende måles investeringsejendomme til skønnet markedsværdi, der antages at svare til dagsværdien. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. Der er anvendt uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdien.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af goodwill eller badwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill/badwill. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme investeringsejendommene måles til dagsværdi. Dagsværdien er det beløb, hvormed en forpligtelse kan udlignes ved transaktioner mellem uafhængige parter. Dagsværdien fastsættes som udgangspunkt til salgsværdien af forpligtelsen på et velfungerende marked eller salgsværdien af forpligtelsens enkelte bestanddele. Såfremt en sådan salgsværdi ikke findes, fastsættes dagsværdien til kapitalværdi beregnet ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og teknikker.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Valutaomregning

Funktionel valuta og præsenteringsvaluta

Posterne i årsrapporten måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer. Den funktionelle valuta er således SEK. Årsrapporten præsenteres i DKK ud fra hensynet til, at selskabet kun har danske kommanditister.

Resultatopgørelsen omregnes fra den funktionelle valuta til præsenteringsvalutaen til en tilnærmet gennemsnitskurs eller balancedagens kurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer der opstår ved omregning af egenkapitalen primo året indregnes direkte på egenkapitalen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre gældsforpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2015 kr.	2014 kr.	2015 kr.	2014 kr.	
2	Overskud af investeringsejendom	-189.296	4.402.816	0	0
	Bruttoresultat	-189.296	4.402.816	0	0
3	Indtægter kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-156.889	-1.137.571
4	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-9.990.060	-1.099.840	0	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-32.554	-13.590	-385.168	0
	Andre driftsindtægter	12.997.357	0	0	0
6	Andre eksterne omkostninger	-595.167	-238.261	-125.900	-36.507
	Bruttotab	2.190.280	3.051.125	-667.957	-1.174.078
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	510.630	316.276
8	Andre finansielle indtægter	25.096	634.814	25.061	7.357
9	Andre finansielle omkostninger	-2.162.940	-4.551.426	184.702	-15.042
	ÅRETS RESULTAT	52.436	-865.487	52.436	-865.487
Forslag til resultatdisponering					
	Overført resultat			52.436	-865.487
	Anvendelse i alt			52.436	-865.487

Balance pr. 31. december

13

AKTIVER	Koncern		Modervirksomhed	
	2015 kr.	2014 kr.	2015 kr.	2014 kr.
<u>Note</u>				
10 Investeringsejendomme	60.590.120	68.268.640	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	60.590.120	68.268.640	0	0
11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.982.950	2.069.758
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0	1.982.950	2.069.758
ANLÆGSAKTIVER I ALT	60.590.120	68.268.640	1.982.950	2.069.758
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	77.602	0	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	18.227.087	15.791.138
12 Krav på indbetaling af virksomhedskapital	0	871.535	0	871.535
Andre tilgodehavender	319.660	157.268	23.557	51.928
Periodeafgrænsningsposter	5.321	123.886	0	0
Tilgodehavender i alt	402.583	1.152.689	18.250.644	16.714.601
13 Likvide beholdninger	3.293.376	1.059.417	927.068	647.050
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	3.695.959	2.212.106	19.177.712	17.361.651
AKTIVER I ALT	64.286.079	70.480.746	21.160.662	19.431.409

Balance pr. 31. december

14

PASSIVER	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
Note	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital	27.552.836	26.292.836	27.552.836	26.292.836
Kursreguleinger	-1.751.430	-1.821.511	-1.751.430	-1.821.511
Overført resultat	-16.539.893	-16.592.329	-16.539.893	-16.592.329
14 EGENKAPITAL I ALT	9.261.513	7.878.996	9.261.513	7.878.996
15 Kreditinstitutter m.v.	11.760.656	11.375.487	11.760.656	11.375.487
Komplementarselskabet Katrineholm III ApS	121.693	127.158	121.693	127.158
Langfristet gæld i alt	11.882.349	11.502.645	11.882.349	11.502.645
16 Kreditinstitutter m.v.	42.849.408	50.639.961	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	192.769	0	0	0
17 Anden gæld	100.040	459.144	16.800	49.768
Kortfristet gæld i alt	43.142.217	51.099.105	16.800	49.768
GÆLD I ALT	55.024.566	62.601.750	11.899.149	11.552.413
PASSIVER I ALT	64.286.079	70.480.746	21.160.662	19.431.409
18 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
	kr.	kr.	kr.	kr.

1 Særlige oplysninger til årsregnskabet

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien af ejendommen er sat til SEK 74.600.000 ud fra en vurdering af eksterne vurderingsmænd. Vurderingen er foretaget ved beregning efter DCF-modellen med et afkast på 5,35 %. Beregningen behandles yderligere nedenfor.

Koncernens ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraxis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdien af koncernens investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsf forholdene på balancedagen.

Vurderingsmændenes skøn over værdien af investeringsejendommen er fastsat ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten for 2015 er vurderet af JLL på baggrund af en DCF-model.

Dagsværdien er således beregnet som en kapitaliseret indtjeningsværdi af ejendommen, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejeres evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Opgørelsen af dagsværdien i henhold til DCF-modellen tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på ejendommen. Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for ejendommen, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af vurderingsmændene.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2015 værdiansat til SEK 74.600.000 mod SEK 86.900.000 pr. 31. december 2014, svarende til et afkast på 5,35 % (2014: 6,25 %).

Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Således betyder en stigning på fx 0,25 % i afkastkravet, at investeringsejendommens dagsværdi falder med SEK 3.300.000, mens et fald i afkastkravet på 0,25 % betyder, at investeringsejendommens værdi stiger med SEK 3.700.000.

Fortsat drift

Selskabets primære finansiering udløber 29. januar 2016. Der er forhandlet en ny aftale på plads med kreditinstitutter, og regnskabet aflægges derfor efter almindelige principper om fortsat drift.

Der er et misforhold mellem omsætningsaktiver t.kr. 3.696 og kortfristet gæld t.kr. 43.142.

Som beskrevet ovenfor, er der indgået ny aftale om langfristet finansiering og tilført yderligere kapital i 2016, hvormed ledelsen vurderer at selskabet kan imødegå forpligtelserne som de forfalder.

Noter

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2015 kr.	2014 kr.	2015 kr.	2014 kr.
2 Overskud af investeringsejendom				
Husleje	887.535	4.879.345	0	0
Ejendomsforsikring	-37.269	-30.715	0	0
Ejendomsadministrationshonorar	-105.978	-50.778	0	0
Reparation og vedligeholdelse	-60.464	-115.442	0	0
Vicevært o.l.	-210.718	-279.594	0	0
El, vand og varme	-377.197	0	0	0
Ejendomsskat mv.	-285.205	0	0	0
	-189.296	4.402.816	0	0
3 Indtægter kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
K/S Heden - Katrineholm, årets resultat	0	0	-156.889	-1.137.571
	0	0	-156.889	-1.137.571
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme				
Værdireguleringer på investeringsejendom	-9.990.060	-1.099.840	0	0
	-9.990.060	-1.099.840	0	0
5 Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme				
Reguleringer på langfristet gæld til dagsværdi	-32.554	-13.590	0	0
	-32.554	-13.590	0	0

Noter

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
	kr.	kr.	kr.	kr.
6 Andre eksterne omkostninger				
Advokathonorar	52.093	40.000	5.782	0
Forsikringer mv.	20.885	5.388	20.885	5.388
Konsulentbistand	270.057	1.125	0	625
Porto og gebyrer	800	0	800	0
Revision og regnskabsassistance	55.600	55.600	16.800	16.800
Revision og regnskabsassistance, rest tidligere år	0	-21.843	0	-19.856
Regnskabsassistance og rådgivning	19.349	11.396	4.200	5.000
Revision og regnskabsassistance, Sverige	12.833	10.403	0	0
Bogføringsassistance	49.489	0	5.706	0
Administrationshonorar	47.813	101.184	47.813	0
Øvrige omkostninger	42.093	473	0	473
Rejseudgifter	24.155	34.535	23.914	28.077
	595.167	238.261	125.900	36.507
7 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder				
Renter fra K/S Heden - Katrineholm	0	0	510.630	316.276
	0	0	510.630	316.276
8 Andre finansielle indtægter				
Andre renteindtægter	25.061	7.357	25.061	7.357
Markedsværdi af renteswap	0	627.457	0	0
Renter, Skatteverket	35	0	0	0
	25.096	634.814	25.061	7.357

Noter

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2015 kr.	2014 kr.	2015 kr.	2014 kr.
9 Andre finansielle omkostninger				
Renter, kreditinstitutter	543.430	548.010	0	0
Renter, Komplementarselskabet Katrineholm III ApS	4.910	3.704	4.910	3.704
Renter, virksomhedsobligationer	355.609	458.228	355.609	458.228
Gebyrer	12.495	8.696	2.996	2.910
Valutakursændringer	-555.197	853.574	-548.217	-449.800
Renter, Codan (Danske Bank)	411.364	978.270	0	0
Renter af leverandørgæld	574	913	0	0
Finansgaranti	1.385.477	1.335.612	0	0
Renteswap	0	359.628	0	0
Ikke fradragsberettigede renter	4.278	4.791	0	0
	2.162.940	4.551.426	-184.702	15.042
10 Investeringsejendomme				
Kostpris primo	76.429.517	82.033.310	0	0
Valutakursreguleringer	2.587.863	-5.603.793	0	0
Kostpris ultimo	79.017.380	76.429.517	0	0
Værdireguleringer primo	-6.998.975	-6.331.658	0	0
Årets værdiregulering	-9.990.060	-1.099.840	0	0
Valutakursreguleringer	-236.982	432.523	0	0
Opskrivninger ultimo	-17.226.017	-6.998.975	0	0
Af- og nedskrivninger primo	1.161.902	1.247.092	0	0
Valutakursreguleringer	39.341	-85.190	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	1.201.243	1.161.902	0	0
Bogført værdi ultimo	60.590.120	68.268.640	0	0

Handelsværdien af ejendommen er bogført til SEK 74.600.000 ud fra en afkastberegning på 5,35 %.

Værdien er fastsat på baggrund af vurdering fra uafhængige vurderingsmænd.

Ejendommen som er beliggende på Österleden 1-3, S 641 49 Katrineholm, Sverige, er opført i år 2007 og anvendes til butikker. Ejendommens areal udgør 5.820 m².

Ejendommens udlejningsgrad udgør ca. 50 % på statusdagen. Der er i 2016 igangværende forhandlinger med potentielle nye lejere for de ledige lejemål.

Noter

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2015 kr.	2014 kr.	2015 kr.	2014 kr.
11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo			17.204.640	18.466.080
Valutakursregulering			582.540	-1.261.440
Kostpris ultimo			17.787.180	17.204.640
Valutakursregulering			0	1.026.280
Opskrivninger ultimo			0	1.026.280
Nedskrivninger primo			15.134.882	15.023.591
Årets resultat			156.889	1.137.571
Valutakursregulering			512.459	0
Nedskrivninger ultimo			15.804.230	16.161.162
Bogført værdi ultimo			1.982.950	2.069.758
Tilknyttede virksomheder:				
K/S Heden - Katrineholm, København, ejerandel 100%				
12 Krav på indbetaling af virksomhedskapital				
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	414.177	1.285.712	414.177	1.285.712
Nedskrivning af tilgodehavender	-414.177	-414.177	-414.177	-414.177
	0	871.535	0	871.535
Nedskrivningen på DKK 414.177 vedrører tidligere investor, Erik Plesner.				
13 Likvide beholdninger				
Nordea 1509 24 01400 SEK	48.217	25.868	0	0
Nordea 1509 24 01397 SEK	2.241.848	383.750	0	0
Nordea 6822 306 575 DKK	76.243	2.749	0	0
Nordea 6886 144 456 DKK	927.068	647.050	927.068	647.050
	3.293.376	1.059.417	927.068	647.050

Noter

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2015 kr.	2014 kr.	2015 kr.	2014 kr.
14 Egenkapital				
Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital	26.292.836	17.616.336	26.292.836	17.616.336
Kapitalforhøjelse	1.260.000	8.676.500	1.260.000	8.676.500
	27.552.836	26.292.836	27.552.836	26.292.836
Kursreguleinger				
Saldo primo	-1.821.511	-1.816.720	-1.821.511	-1.816.720
Årets kursreguleringer	70.081	-4.791	70.081	-4.791
	-1.751.430	-1.821.511	-1.751.430	-1.821.511
Overført resultat				
Overført resultat primo	-16.592.329	-15.726.842	-16.592.329	-15.726.842
Årets resultat	52.436	-865.487	52.436	-865.487
	-16.539.893	-16.592.329	-16.539.893	-16.592.329
Egenkapital ultimo	9.261.513	7.878.996	9.261.513	7.878.996

Stamkapitalen udgør kr. 41.350.000 fordelt på 7.000 andele á kr. 5.907.

Hæftelse, jf. vedtægterne:

Komplementarselskabet Katrineholm III ApS, CVR-nr. 30 72 53 79, hæfter som komplementar direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser. Komplementaren er som følge heraf tillagt forvaltningsmæssige og økonomiske beføjelser.

De øvrige deltagere er kommanditister, og hver kommanditist hæfter indirekte og solidarisk med de øvrige kommanditister, idet hæftelsen for den enkelte kommanditist er begrænset til den til enhver tid værende samlede nominelle størrelse af de af kommanditisten tegnede kommanditandele med fradrag af kontante indbetalinger og med tillæg af eventuelt udloddet overskud.

Kommanditisternes indbetalinger til dækning af selskabets og datterselskabets betaling af svenske skatter fragår ikke i resthæftelsen.

Kommanditisterne hæfter tillige med den til enhver tid i kommanditselskabet eventuelt opsparede overskudsandel.

Noter

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2015	2014	2015	2014
	kr.	kr.	kr.	kr.

Kommanditisternes indbetalinger til dækning af renter på det af kommanditselskabet optagede obligationslån fragår ikke i kommanditisternes resthæftelse overfor kommanditselskabet.

Kommanditisternes eventuelle resthæftelse kan af kommanditselskabet overdrages til kommanditselskabets långivere og/eller helejede datterselskabs långivere til sikkerhed for kommanditselskabets og/eller helejede datterselskabers forpligtelser overfor långivere ved transport i resthæftelsen, dog maksimeret til DKK 41.350 pr. tegnet kommanditandel med fradrag af startindbetalingen og kontante indbetalinger, men med tillæg af et i kommanditselskabet eventuelt udloddet overskud. Herudover kan der over for kommanditselskabets og/eller helejede datterselskabers långiver(e) indrømmes særskilte selvskyldnerkautioner fra kommanditisterne.

Såfremt der afgives selvskyldnerkaution direkte overfor kommanditselskabets og/eller helejede datterselskabers långiver(e), fragår indbetalinger under kautionerne i kommanditistens hæftelse for kommanditselskabets forpligtelser.

Kommanditisterne kan ikke uden långivernes accept hæve acountobeløb og/eller modtage kapital fra kommanditselskabet, så længe de af kommanditselskabet optagne lån ikke er indfriet.

Hæftelse, stamkapital:	I alt	Pr. andel
Vedtægtsmæssig hæftelse	41.350.000	5.907
Indskudskapital	-6.175.000	-882
Kontant kapitaludvidelse, primo	-20.117.836	-2.874
Årets kontante kapitaludvidelse	-1.260.000	-180
Resthæftelse, stamkapital	13.797.164	1.971

Kommanditisterne hæfter alene i K/S Katrineholm III som er moderselskabet, jf. vedtægterne. For den vedtægtsmæssige hæftelse i datterselskabet K/S Heden - Katrineholm hæfter alene moderselskabet.

Virksomhedsobligationsejerne har primær transport i en forholdsmæssig del af kommanditisternes resthæftelse overfor K/S Katrineholm III, fordelt på resthæftelserne i forhold til kommanditisternes ejerandel af K/S Katrineholm III.

Der er afgivet selvskyldnerkaution fra kommanditisterne overfor Codan på 15 % af restgælden.

15 Kreditinstitutter m.v. , langfristet

Virksomhedsobligationer	11.760.656	11.375.487	11.760.656	11.375.487
Værdiregulering af gæld til markedsværdi	103.046	106.979	103.046	106.979
Amortisering af lån	-103.046	-106.979	-103.046	-106.979
	11.760.656	11.375.487	11.760.656	11.375.487
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	10.780.601	11.185.896	10.780.601	11.185.896

Noter

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2015 kr.	2014 kr.	2015 kr.	2014 kr.
16 Kreditinstitutter m.v. , kortfristet				
Jyske Bank A/S	8.676.093	8.692.662	0	0
Codan (Danske Bank)	34.173.315	41.931.400	0	0
Amortisering af lån	0	-283.285	0	0
Værdiregulering af gæld til markedsværdi	0	299.184	0	0
	42.849.408	50.639.961	0	0
17 Anden gæld				
Moms	0	181.630	0	0
Andre skyldige omkostninger	32.257	16.945	0	2.968
Skyldig revisor, Sverige	12.183	0	0	0
Skyldig revisor	55.600	65.600	16.800	16.800
Mellemregning selskabsdeltagere	0	30.000	0	30.000
Skattekonto, Sverige	0	164.969	0	0
	100.040	459.144	16.800	49.768

18 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**Eventualforpligtelser**

Kommanditselskabet overtog momsreguleringsforpligtelsen af ejendommen i forbindelse med købet i 2008.

I tilfælde af salg eller misligholdelse skal K/S Katrineholm III indfri obligationslånet til en overkurs på mellem SEK 1.448.000 og SEK 2.896.000 afhængig af tidspunktet for betalingen.

Ved det ordinære udløb af obligationslånet den 29. oktober 2028 eller ved enhver førtidig indfrielse i tilfælde af salg eller misligholdelse, skal K/S Katrineholm III betale et kontant beløb svarende til en fjerdedel af den akkumulerede regnskabsmæssige værditilvækst i K/S Katrineholm III til långiver.

Kommanditselskabet har derudover ingen eventualforpligtelser.

Noter

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2015 kr.	2014 kr.	2015 kr.	2014 kr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedsobligationer samt garanti-forsikringskontrakt for banklån, er der tinglyst ejerpart i ejendommen for SEK 90 mio.

Der er derudover foretaget tinglysning af negativ erklæring (indeholdende salgs- og pantsætningsforbud vedrørende ejendommen) med prioritet næstefter 1. og 2. prioritetspart i ejendommen med maksimalt DKK 66.430.000 og med virksomhedsobligationsejerne som påtaleberettigede.

Til sikkerhed for garanti-forsikringskontrakten med Codan, er der etableret følgende sikkerheder:

- 1) Transport i lejeindtægter og forsikringssummer hidrørende fra ovennævnte ejendom
- 2) Pantsætning af forsikringstagers konto hos Nordea Bank AB (publ), Box 782, S 191 27 Sollentuna, konto 1509 24 01397 med tilknyttet bank giro 317-1220.
- 3) Pantsætning af forsikringstagers konto hos Nordea Bank Danmark A/S, Vesterbrogade 8, 1620 København V
- 4) Transport i renteswap-aftale

Til sikkerhed for gæld til virksomhedsobligationsejerne, er der etableret følgende sikkerheder:

- 1) Pant (1. prioritet) i konto hos Nordea Bank AB
- 2) Pant (1. prioritet) i konto hos EIK Bank

Der er tinglyst ejerpart i ejendommen for SEK 21 mio. Pantet ligger til sikkerhed for garanti for banklån hos Jyske Bank A/S. Dertil er der stillet sikkerhed i form af transport i lejeindtægter.